

अध्याय सात: अनुपालन लेखापरीक्षा टिप्पणियाँ

छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड

7.1 निजी पक्षकार से सेवा शुल्क एवं भू-भाटक की कम वसूली होना

कम्पनी ने 99 वर्षों के लिये पट्टे पर एक निजी पक्षकार को भूमि के आबंटन पर सेवा शुल्क की वसूली के लिये भूमि के मूल्य के भाग के रूप में पुनर्वास अनुदान पर विचार नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप निजी पक्षकार से ₹ 34.39 लाख के सेवा शुल्क तथा 31 मार्च 2020 तक ₹ 23.78 लाख (शेष पट्टा अवधि के लिए ₹ 1,473.52 लाख) के भू-भाटक की कम वसूली हुई

छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड (कम्पनी) उद्यमियों से आवेदन प्राप्त होने के पश्चात् औद्योगिक क्षेत्रों के बाहर भूमि के आबंटन के लिए भूमि¹ का अधिग्रहण करता है। भूमि के आबंटन के लिये, कम्पनी भू-अर्जन अधिकारी (एलएओ) द्वारा निर्धारित की गई भूमि की क्षतिपूर्ति की राशि के बराबर भू-प्रब्याजी एवं प्रचलित दर से सेवा शुल्क लेती है। कम्पनी औद्योगिक क्षेत्र के बाहर आबंटितियों से प्रचलित दर से भू-भाटक भी वसूल करती है। भू-प्रब्याजी की कुल राशि एवं भू-भाटक के एक वर्ष के अग्रिम जमा प्राप्त हो जाने पर, भू-आबंटन आदेश जारी किया जाता है। पट्टाभिलेख निष्पादित हो जाने के पश्चात् आबंटितियों के पक्ष में भूमि का कब्जा स्थानांतरित कर दिया जाता है।

रेलवे साइडिंग की स्थापना के लिये, एक निजी पक्षकार² ने कम्पनी को रायगढ़ जिले के कुनकुनी गाँव में 23.199 हेक्टेयर भूमि के आबंटन के लिये आवेदन किया (जनवरी 2018/अगस्त 2018 तथा मार्च 2018)। तदनुसार, कम्पनी ने रायगढ़ जिला कलेक्टर के अधीन एलएओ, खरसिया के माध्यम से 23.199 हेक्टेयर निजी भूमि का अधिग्रहण किया (दिसम्बर 2017, मार्च 2018 और अगस्त 2018)। एलएओ ने अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (पुनर्वास अधिनियम 2013) के अंतर्गत 23.199 हेक्टेयर की सम्पूर्ण सीमा को ध्यान में रखते हुये नवम्बर 2017 में (18.558 हेक्टेयर के लिये ₹ 2.60 करोड़) तथा मार्च 2018 में (4.641 हेक्टेयर के लिये ₹ 83.36 लाख) पुनर्वास अनुदान की राशि निश्चित की। यह राशि कम्पनी ने निजी पक्षकार से वसूल की तथा एलएओ को भुगतान कर दी। कम्पनी ने निजी पक्षकार को ₹ 22.69 करोड़ के कुल भू-प्रब्याजी तथा ₹ 68.06 लाख के वार्षिक भू-भाटक पर 23.199 हेक्टेयर भूमि का आबंटन किया (जनवरी 2018, मार्च 2018 तथा अगस्त 2018) तथा इसके साथ ही निजी पक्षकार के साथ 99 वर्षों के लिये पट्टाभिलेख का निष्पादन भी किया (फरवरी 2018, अप्रैल 2018 तथा सितम्बर 2018)। ये पट्टाभिलेख फरवरी, अप्रैल तथा सितम्बर 2018 में पंजीकृत किये गये।

उपरोक्त लेन-देनों की लेखापरीक्षा जाँच से यह ज्ञात हुआ (जनवरी 2019) कि उपरोक्त भूमि के लिये सेवा शुल्क की गणना करते समय, कम्पनी द्वारा पुनर्वास अधिनियम, 2013 के अंतर्गत अधिग्रहित भूमि के मूल्य के भाग के रूप में ₹ 3.44 करोड़ के पुनर्वास अनुदान की राशि पर विचार नहीं किया गया था, यद्यपि एलएओ द्वारा पहले ही इसकी गणना कर ली गई थी (नवम्बर 2017/मार्च 2018) तथा कम्पनी

¹ कम्पनी ने राजस्व विभाग, छत्तीसगढ़ सरकार के माध्यम से शासकीय भूमि एवं भू-अर्जन अधिकारी (एलएओ) के माध्यम से निजी भूमि का अर्जन किया।

² डी.बी. पावर लिमिटेड, रायपुर।

द्वारा निजी पक्षकार से वसूल कर लिया गया था। इसके फलस्वरूप, कम्पनी द्वारा कुल भूमि के मूल्य पर वसूल किये जाने वाले 10 प्रतिशत सेवाशुल्क की राशि का कम निर्धारण हुआ जिसके परिणामस्वरूप ₹ 34.39 लाख की कम वसूली हुई। आगे, वार्षिक भू-भाटक, जो कि भू-प्रब्याजी (भूमि के मूल्य में सेवा शुल्क जोड़कर) पर तीन प्रतिशत की दर से वसूल किया किया जाना था, का भी निर्धारण कम राशि पर हुआ जिसके परिणामस्वरूप 99 वर्षों की पट्टावधि के लिये ₹ 1,497.30 लाख (31 मार्च 2020 तक ₹ 23.78 लाख तथा शेष समय के लिये ₹ 1,473.52 लाख) के भू-भाटक की कम वसूली होगी। इसका प्रभाव सेवा शुल्क तथा 99 वर्षों की अवधि के भू-भाटक पर सरकार को वसूली/भुगतान किये जाने वाले वस्तु एवं सेवाकर (जीएसटी) पर भी होगा।

सरकार ने कहा (जून 2020) कि कम्पनी ने कलेक्टर (भू-अर्जन शाखा), रायगढ़ को पुनर्वास अधिनियम, 2013 के अंतर्गत पुनर्वास अवार्ड राशि सूचित करने के लिये एक पत्र लिखा है (मई 2020) ताकि भू-प्रब्याजी की राशि को संशोधित किया जा सके तथा अंतर की राशि वसूल की जा सके।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है। कम्पनी ने लेखापरीक्षा द्वारा कम वसूली के सम्बन्ध में आपत्ति लिये जाने के बाद ही एलएओ को पत्र लिखा। चूंकि एलएओ द्वारा पुनर्वास अधिनियम, 2013 के अंतर्गत भू-क्षतिपूर्ति की राशि पहले ही निर्धारित कर दी गई थी (नवंबर 2017/मार्च 2018), जिसका भुगतान आबंटितियों द्वारा कर दिया गया था, कम्पनी को अपने वित्तीय हितों की रक्षा करते हुये सेवा शुल्क की पुनर्गणना करनी चाहिये थी, तदनुसार, निजी पक्षकार से सेवा शुल्क तथा भू-भाटक में कमी की राशि की वसूली की जानी चाहिये थी।

7.2 निजी पक्षकार से भू-प्रब्याजी एवं भू-भाटक का कम संग्रहण

कम्पनी ने निजी पक्षकार को व्यवसायिक उद्देश्य से 99 वर्षों के लिये पट्टे पर भूमि का आबंटन किया तथा भू-प्रब्याजी और भू-भाटक की गणना के लिये गलत भूमि दर को अपनाया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.37 करोड़ की भू-प्रब्याजी तथा 99 वर्षों की अवधि के लिये दिये जाने वाले ₹ 5.42 करोड़ के भू-भाटक का कम मूल्यांकन होने से कम संग्रहण हुआ

छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड (कम्पनी) उद्यमियों से विशिष्ट आवेदन प्राप्त हो जाने के बाद भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम, 2015 (भू-आबंटन नियम, 2015) के तहत औद्योगिक क्षेत्र के अंदर के साथ-साथ औद्योगिक क्षेत्र के बाहर भी उनकी परियोजनाओं की स्थापना के लिये भूमि का आबंटन करता है। उद्योगों को औद्योगिक क्षेत्रों के बाहर की भूमि का आबंटन करने के लिये, कम्पनी छत्तीसगढ़ सरकार के वार्षिक केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड (सीवीबी) के दिशा-निर्देशों के अनुसार निर्धारित किये गये भूमि के मूल्य के बराबर भू-प्रब्याजी इसके साथ उस पर 100 प्रतिशत की दर से सोलेशियम, 12 प्रतिशत की दर से ब्याज और प्रचलित दर से सेवा शुल्क का संग्रहण करती हैं। इसके अलावा, कम्पनी भू-प्रब्याजी के तीन प्रतिशत के बराबर भू-भाटक भी संग्रहित करती हैं।

एक निजी पक्षकार³ ने फ्लॉट एश ब्रिक प्लॉट स्थापित करने के लिये कम्पनी को कोरबा जिले के कोहड़िया में 16,697.50 वर्ग फीट (1,551.24 वर्ग मीटर या 0.1551 हेक्टेयर) भूमि आबंटित करने के लिये निवेदन किया (अक्टूबर 2017)। कम्पनी ने निजी पक्षकार को अपने पास⁴ उपलब्ध 1,551.24 वर्ग मीटर भूमि का भू-आबंटन नियम, 2015 के तहत कुल ₹ 11.76 लाख की भू-प्रब्याजी तथा ₹ 35,267 के वार्षिक भू-भाटक पर आबंटन कर दिया (जून 2018)। तदनुसार, 99 वर्षों के लिये एक पट्टाभिलेख का निष्पादन किया गया (जून 2018)।

लेखापरीक्षा में यह पाया गया (जुलाई 2019) कि भूमि कोहड़िया के वार्ड क्रमांक 16 में स्थित थी, जो कि मुख्य मार्ग से 20 मीटर भीतर थी तथा नगर निगम, कोरबा के अधिकार क्षेत्र में थी। सीवीबी नियम 2017-18 के अनुसार नगर निगम, कोरबा में स्थित भूमि के मूल्यांकन के लिये 0.202 हेक्टेयर (या 0.202 हेक्टेयर से कम) के लिये ₹ 5,400 प्रति वर्ग मीटर की दर लागू थी। चूंकि आबंटित भूमि 0.1551 हेक्टेयर थी, जो कि 0.202 हेक्टेयर से कम थी तथा नगर निगम क्षेत्र के भीतर थी पर ₹ 5,400 प्रति वर्ग मीटर की दर लागू थी। यद्यपि, कम्पनी ने निजी पक्षकार से वसूल की जाने वाली भू-प्रब्याजी की गणना करने के लिये भूमि की प्रकृति (व्यवसायिक) तथा प्लॉट के लिये लागू दर (₹ 5,400 प्रति वर्ग मीटर) पर विचार नहीं किया। इसके बजाय, भू-प्रब्याजी की गणना के लिये कोहड़िया में स्थित गैर-सिंचित कृषि भूमि के लिये हेक्टेयर आधारित ₹ 325 प्रति वर्ग मीटर के लिये लागू दर को अपनाया गया। जिसके परिणामस्वरूप, कम्पनी ने ₹ 1.37 करोड़ का कम भू-प्रब्याजी प्राप्त किया। जैसा कि भू-प्रब्याजी के आधार पर भू-भाटक की गणना की गई, इसके परिणामस्वरूप भू-प्रब्याजी की त्रुटिपूर्ण गणना करने के कारण 99 वर्षों की पट्टा अवधि के लिये भू-भाटक का भी ₹ 5.42 करोड़ से कम मूल्यांकन किया गया (पट्टाभिलेख के अनुसार प्रति 30 वर्षों के लिये 25 प्रतिशत की वृद्धि मानते हुये)।

³ मेसर्स कृष्णा ब्रिक्स, कोरबा।

⁴ पूर्ववर्ती छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत मण्डल के पास कोरबा जिले के कोहड़िया गाँव में 4.729 हेक्टेयर शासकीय भूमि थी जिसको उसने जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र कोरबा (डीटीआईसी) को फ्लॉट एश ब्रिक निर्माण हेतु उद्यमियों को भूमि आबंटित करने हेतु हस्तांतरित कर दी (जुलाई 2005)। डीटीआईसी, कोरबा ने उक्त भूमि को उपरोक्त उद्देश्य के लिये बाद में कम्पनी को उद्यमियों को आबंटित करने के लिये हस्तांतरित कर दी (अप्रैल 2008)।

विवरण नीचे दिया गया है।

विवरण	भूमि का मूल्य और प्रब्याजी की गणना तथा भू-भाटक (राशि ₹ में)		
	हेक्टेयर आधारित गैर-सिंचित कृषि भूमि के लिये भूमि की दर (कम्पनी के अनुसार)	मुख्य मार्ग से 20 मीटर तथा नगर निगम क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि की दर (सीवीबी दिशा-निर्देशों के अनुसार)	कमी/अंतर
1. भूमि की दर प्रति वर्ग मीटर	325	5,400	5,075
2. आबंटित भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	1,551.24	1,551.24	1,551.24
3. भूमि का मूल्य	5,04,098	63,74,268	58,70,170
4. जोडा : सोलेशियम स.क्र. 3 का 100% की दर से	5,04,098	63,74,268	58,70,170
5. ब्याज स.क्र. 3 का 12% प्रतिवर्ष की दर से	60,492	7,64,912	7,04,420
6. भूमि का कुल मूल्य (स.क्र. 3+4+5)	10,68,688	1,35,13,448	1,24,44,760
7. जोडा: सेवा शुल्क स.क्र. 6 का 10% की दर से	1,06,869	13,51,345	12,44,476
8. भू-प्रब्याजी (स.क्र. 6+7)	11,75,557	1,48,64,793	1,36,89,236
9. वार्षिक भू-भाटक स.क्र. 8 का 3 प्रतिशत की दर से	35,267	4,45,944	4,10,677

सरकार ने कहा (अप्रैल 2020) कि उक्त भूमि गाँव में स्थित थी और मुख्य मार्ग से 170 मीटर की दूरी पर थी। आगे यह भी कहा कि राजस्व प्राधिकारियों ने भी पट्टाभिलेख का पंजीयन व्यवसायिक उद्देश्य के लिये किया था, जबकि आबंटित भूमि का उद्देश्य औद्योगिक था; इसलिये भू-प्रब्याजी की गणना भू-आबंटन नियम, 2015 के अनुसार की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि छत्तीसगढ़ सरकार के स्टाम्प एवं पंजीयन विभाग के द्वारा पंजीकृत किया गया पट्टाभिलेख स्पष्ट रूप से दिखाता है कि उक्त भूमि कोहड़िया के वार्ड क्रमांक 16 में मुख्य मार्ग से 20 मीटर भीतर तथा नगर निगम क्षेत्र में स्थित थी। आगे, सीवीबी के दिशा-निर्देशों में औद्योगिक या व्यवसायिक उद्देश्य के लिये पृथक से कोई दर निर्दिष्ट नहीं की गई थी जबकि पंजीकृत पट्टाभिलेख में

स्पष्ट रूप से व्यवसायिक उद्देश्य दिखाया गया था। इस प्रकार, भूमि दर को गलत तरीके से अपनाने और भू-प्रब्याजी एवं वार्षिक भू-भाटक का कम मूल्यांकन करने के परिणामस्वरूप निजी पक्षकार को अनुचित लाभ हुआ।

रायपुर
दिनांक: 17 जून 2021



(दिनेश आर. पाटील)
प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)
छत्तीसगढ़

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली
दिनांक: 23 जून 2021



(गिरीश चंद्र मुर्मू)
भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक